

**FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Al 30 de junio de 2019**

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR EL ACUERDO No. 8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis  
Torre Banistmo, Piso 20

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: sony@vicsons.com

**I PARTE  
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

A. Liquidez

Al 30 de junio de 2019, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 181,244,331. Hasta la fecha del 30 de junio de 2019, los estados financieros interinos muestran un aumento del 0.11% o un total de B/. 199,574 en activos respecto al 31 de diciembre de 2018. Este incremento en los Activos totales se debe principalmente al aumento del efectivo y equivalentes de efectivo en un 58.12% o un total de B/. 209,562 respecto a diciembre 2018, así como también al aumento de la propiedad de inversión en un 0.15% o un total de B/. 264,533 respecto a diciembre 2018; entre otras variaciones.

Al 30 de junio de 2019 el Emisor cuenta con un total B/.570,120 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.224,892 en cuentas por cobrar de corto plazo. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.795,012 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

  
Representante legal

## B. Recursos de capital

Al 30 de junio de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de B/.132,276,221. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.132,266,221; esta utilidad está compuesta primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de B/.42,970,208 (entre Sobregiros Bancarios, préstamos bancarios por pagar y Bono por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.33 al 30 de junio de 2019, presentando una disminución del 4.75% respecto al 31 de diciembre de 2018 que el endeudamiento de la empresa era de 0.34. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital sobre la letra de los préstamos bancarios, entre otros.

## C. Resultados de las operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos, sin incluir las cuotas de mantenimiento cobradas, que asciende para el 30 de junio de 2019 a B/.8,403,733 respecto al 30 de junio de 2018 que fue de B/.8,252,923. Su utilidad neta al 30 de junio de 2019 es por la suma total de B/.6,415,057 respecto al 30 de junio de 2018 que fue por la suma de B/.6,493,542. La disminución porcentual entre 2019 y 2018 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 1.21%.

## D. Análisis de perspectivas del emisor

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, seguirá sub-arrendando locales a empresas con necesidad de espacios comerciales como también para centros de distribución y logística.

## **II PARTE ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 30 de junio de 2019.

## **III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No Aplica, debido a que el Emisor no tiene personas que hayan servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia.

#### IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

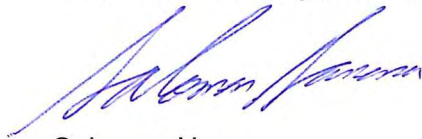
No Aplica, debido a que los valores registrados en la Superintendencia no están garantizados por Fideicomiso.

#### V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- Envío a la Bolsa de Valores de Panamá una copia de este informe

El informe se divulga en el mes de agosto 2019.



Salomon Hanono  
Representante Legal



Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.  
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.  
(Panamá, República de Panamá)

30 de junio de 2019



Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24



**Representante Legal**



**CPA**

## Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**

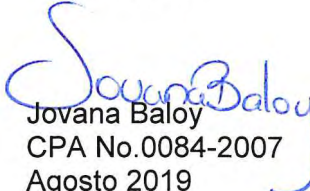
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de junio de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el semestre terminado el 30 de junio de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2018, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada semestre terminado el 30 de junio de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
Agosto 2019

**Jovana I. Baloy L.**  
**Cédula 8-771-199**  
**CPA N° 0084-2007**

## Estado de situación financiera

30 de junio de 2019

	Notas	junio 2019	diciembre 2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 B/.	570,120	360,558
Alquileres por cobrar	5	85,649	99,872
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	139,243	111,335
Anticipos a proveedores		9,298	91,387
Cuentas por cobrar- otras		-	6,751
Gastos e impuesto pagado por adelantado		99,918	186,133
<b>Total de activos circulantes</b>		<b>904,228</b>	<b>856,036</b>
<b>Activos no circulantes:</b>			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	259,120	285,471
Propiedades de inversión	8	175,880,517	175,615,984
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	4,191,205	4,277,616
Depósitos en garantía		9,261	9,650
<b>Total de activos no circulantes</b>		<b>180,340,103</b>	<b>180,188,721</b>
<b>Total activos</b>	B/.	<b>181,244,331</b>	<b>181,044,757</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Sobregiros bancarios	10 B/.	55,218	369,065
Préstamo bancarios por pagar	11	2,705,040	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores		113,077	208,445
Adelantos recibidos por alquileres		161,367	192,698
Impuesto y otros pasivos por pagar		366,559	100,975
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<b>3,401,261</b>	<b>3,576,220</b>
<b>Pasivos no circulantes:</b>			
Préstamo bancarios por pagar	11	35,263,950	36,518,000
Depósitos en garantía, alquileres		1,526,091	1,583,165
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	9	3,830,808	3,830,208
Bonos por pagar	9 y 12	4,946,000	4,946,000
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<b>45,566,849</b>	<b>46,877,373</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>48,968,110</b>	<b>50,453,593</b>
Compromisos	16		
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones de capital	13	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		132,266,221	130,581,164
<b>Total de patrimonio</b>		<b>132,276,221</b>	<b>130,591,164</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/.	<b>181,244,331</b>	<b>181,044,757</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

**Estado de resultados integrales**  
**Semestre terminado el 30 de junio de 2019**

	<u>Notas</u>	<b>Corriente</b> <b>abril - junio</b> <b>2019</b>	<b>Acumulado</b> <b>enero - junio</b> <b>2019</b>	<b>Corriente</b> <b>abril - junio</b> <b>2018</b>	<b>Acumulado</b> <b>enero - junio</b> <b>2018</b>
<b>Ingresos</b>					
Arrendamiento de galeras	B/.	4,002,363	8,049,942	3,972,177	7,939,207
Arrendamiento de terreno		105,467	210,734	95,533	191,566
Arrendamiento de ductos		53,660	106,887	49,204	97,430
Arrendamiento de estacionamientos		18,260	36,170	12,210	24,720
<b>Total de ingresos</b>		<b>4,179,750</b>	<b>8,403,733</b>	<b>4,129,124</b>	<b>8,252,923</b>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	14	(531,350)	(1,029,541)	(485,989)	(937,072)
Alquiler de terreno	16	(52,048)	(104,096)	(52,048)	(104,096)
Depreciación y amortización	7	(13,162)	(26,351)	(13,223)	(26,506)
<b>Total de gastos</b>		<b>(596,560)</b>	<b>(1,159,988)</b>	<b>(551,260)</b>	<b>(1,067,674)</b>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>3,583,190</b>	<b>7,243,745</b>	<b>3,577,864</b>	<b>7,185,249</b>
<b>Otros ingresos (egresos)</b>					
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-	-	-
Otros ingresos		398,218	768,437	473,563	858,332
Intereses ganados	4	584	1,414	599	1,259
Gastos financieros	10, 11 y 12	(895,039)	(1,598,539)	(740,943)	(1,551,298)
<b>Total de otros ingresos</b>		<b>(496,237)</b>	<b>(828,688)</b>	<b>(266,781)</b>	<b>(691,707)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>3,086,953</b>	<b>6,415,057</b>	<b>3,311,083</b>	<b>6,493,542</b>
<b>Impuesto sobre la renta</b>	15	-	-	-	-
<b>Utilidad neta</b>	B/.	<b>3,086,953</b>	<b>6,415,057</b>	<b>3,311,083</b>	<b>6,493,542</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



## Estado de cambios en el patrimonio

### Semestre terminado el 30 de junio de 2019

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/.	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos		-	(8,620,906)	(8,620,906)
Utilidad neta		-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	130,581,164	130,591,164
<b>Dividendos distribuidos</b>		-	<b>(4,730,000)</b>	<b>(4,730,000)</b>
<b>Utilidad neta</b>		-	<b>6,415,057</b>	<b>6,415,057</b>
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	B/.	<u><b>10,000</b></u>	<u><b>132,266,221</b></u>	<u><b>132,276,221</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



## Estado de flujos de efectivo

### Semestre terminado el 30 de junio de 2019

	Notas	junio 2019	junio 2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta	B/.	6,415,057	6,493,542
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	26,351	26,506
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	8	-	-
		<u>6,441,408</u>	<u>6,520,048</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Alquileres por cobrar		14,223	2,694
Acuerdos y convenios por cobrar		58,503	92,087
Anticipo a Proveedores		82,089	(4,499)
Cuentas por cobrar - otras		6,751	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		86,215	(84,255)
Depositos dados en garantía		389	828
Cuentas por pagar - proveedores		(95,368)	42,848
Adelanto recibidos por alquileres		(31,331)	60,786
Impuestos y otros pasivos por pagar		265,584	(46,853)
Depósito en garantía, alquileres		(57,074)	118,540
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>6,771,389</u>	<u>6,702,224</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de activos fijos	7	-	(2,223)
Propiedades de Inversión		(264,532)	(81,319)
Capitalización de costos de proyectos terminados		-	-
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo		-	(136,532)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(264,532)</u>	<u>(220,074)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Abono a préstamo		(1,254,048)	(2,660,556)
Sobregiros bancarios		(313,847)	(159,075)
Cuentas por pagar - compañía relacionada		600	(900,000)
Dividendos pagados		(4,730,000)	(3,258,000)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(6,297,295)</u>	<u>(6,977,631)</u>
(Disminucion) Aumento neto de efectivo		209,562	(495,481)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		360,558	1,169,229
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>570,120</u>	<u>673,748</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

**30 de junio de 2019**

## **1. Organización y operaciones**

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según escritura de diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A., es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción en registro de sociedad de inversión inmobiliaria a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Las oficinas administrativas de La Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, piso 20, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, en la Ciudad de Panamá.

## **2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas**

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por La Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Base de preparación**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

### Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

### Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado del periodo. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

### Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, La Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros

instrumentos financieros, La Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

#### **Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con un vencimiento a tres meses como máximo. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

#### **Alquileres por cobrar**

Los alquileres por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

#### **Financiamientos**

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

#### **Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto**

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren. Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

***Depreciación y amortización*** - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	<b><u>Años</u></b>
Mobiliario y equipo	5 y 10
Equipo de Computo	3 y 4
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras a oficina	14

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por La Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el año en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

### **Costos acumulados de proyectos en desarrollo**

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

### **Adelantos recibidos por alquileres**

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

### **Depósitos en garantía, alquileres**

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

### **Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del periodo siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el periodo reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

### Impuesto sobre la renta

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados.

## 3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

### **Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2019.**

*NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

La administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de La Compañía para el periodo de aplicación inicial.

## 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	<b>junio 2019</b>	<b>diciembre 2018</b>
Caja menuda	700	700
MMG Bank	150,520	5,500
The Bank of Nova Scotia	43,780	42,256
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,552
Banistmo, S.A.	1,660	1,688
Banco General, S.A.	5,357	4,506
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	366,551	304,356
	<u>570,120</u>	<u>360,558</u>

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. al balance diario de la cuenta. Adicional, la compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 30 de junio de 2019 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,414 (Al 30 de junio 2018 el depósito Overnight generó intereses por un total de B/.59 y la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por la suma de B/. 1,200).

#### 5. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

#### 6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales de detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Universidad de Panamá	4,230,133	4,282,182
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	100,315	106,769
	<u>4,330,448</u>	<u>4,388,951</u>
Menos: porción corriente	<u>139,243</u>	<u>111,335</u>
	<u>4,191,205</u>	<u>4,277,616</u>

#### Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,230,133 (Dic.2018: B/.4,282,182).



**Elektra Noreste**

Los saldos por cobrar ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios e infraestructura del proyecto.

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	<b>Convenio</b>	<b>Monto</b>	<b>Consumo promedio en KWH</b>
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	66,838	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	22,718	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	10,759	-
		<u>100,315</u>	

En mayo 2019 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En diciembre 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En enero 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

**7. Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto**

	<u>Junio 2019</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
Gastos del año	3,980	560	11,778	3,150	6,883	26,351
Al final del año	38,643	10,503	100,628	25,427	81,173	256,374
	20,458	1,683	117,695	9,133	110,151	259,120

	<u>diciembre 2018</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	1,655	2,036	-	-	750	4,441
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos del año	7,753	1,016	23,880	6,481	13,732	52,862
Al final del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
	24,438	2,243	129,473	12,283	117,034	285,471

## 8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S. A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2018.

	<b>junio 2019</b>	<b>diciembre 2018</b>
Saldo al inicio del año	175,615,984	176,935,062
Adiciones	264,533	443,150
Cambio en el valor razonable	-	(1,762,228)
Saldo al final del año	<u>175,880,517</u>	<u>175,615,984</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

<b>Descripción</b>	<b>Costo según libros</b>	<b>Valor de los Avalúos y otros</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>
	68,266,043	175,596,899	107,330,856
Adiciones posteriores a los últimos Avalúos realizados	283,618	283,618	-
	<u>68,549,661</u>	<u>175,880,517</u>	<u>107,330,856</u>

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

## 9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	<b>junio 2019</b>	<b>diciembre 2018</b>
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Compañía Panameña de Generación, S.A.	300	-
Corporación Westminster, S.A.	300	-
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	3,830,208	3,830,208
	<u>3,830,808</u>	<u>3,830,208</u>

	<b>junio 2019</b>	<b>diciembre 2018</b>
<b><u>Bonos por pagar:</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000
	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>
<b><u>Intereses por pagar:</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	150,029	-
	<u>150,029</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

	<b>junio 2019</b>	<b>junio 2018</b>
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Ingresos - Arrendamientos	<u>9,000</u>	<u>9,000</u>
Gastos - Servicios profesionales	<u>82,362</u>	<u>1,276</u>
Gastos financieros	<u>298,409</u>	<u>298,409</u>

#### **10. Sobregiros bancarios**

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	<b>junio 2019</b>	<b>diciembre 2018</b>
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual.	<u>55,218</u>	<u>369,065</u>

Al 30 de junio de 2019, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.10,419 (junio 2018: B/.5,316).

## 11. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años, renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	16,641,805	17,134,166
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	21,327,185	22,088,871
	37,968,990	39,223,037
Menos: porción corriente	2,705,040	2,705,037
Porción no corriente	35,263,950	36,518,000

El 30 de junio de 2017 se celebró un “Contrato de Fideicomiso” entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

Se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En julio 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. los siguientes cambios en los términos y condiciones de los préstamos recibidos:

**Préstamo 1:**

Saldo de B/.17,725,000 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.98,472 y un abono final de B/.11,915,138; con vencimiento el 30 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco .

**Préstamo 2:**

Saldo de B/.22,850,556 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.126,948 y un abono final de B/.15,360,651; con vencimiento el 25 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

La Compañía había pagado al 30 de junio de 2019, en concepto de intereses y feci la suma de B/.1,289,711 (junio 2018: B/.1,247,573).

## **12. Bonos por pagar**

En noviembre de 2013, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Durante el mes de mayo de 2014, la compañía emitió bonos por la suma de B/.4,946,000. Zarak Capital Corp. fue el agente de estructuración. Actualmente, MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

En septiembre 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., por la suma de B/.4,946,000.

<b>Bonos corporativos</b>	<b>Serie A</b>
Monto	4,946,000
Fecha de Vencimiento	30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

### **Respaldos y Garantías**

Los Bonos Serie A de esta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Dicha emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

Al 30 de junio de 2019, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 298,409 (junio 2018: B/. 298,409).

### **13. Acciones comunes**

El capital social autorizado está compuesto por 500 acciones comunes sin valor nominal. Los certificados de acciones han sido emitidos al valor pagado.

**14. Gastos Generales y Administrativos**

		<b>junio 2019</b>	<b>junio 2018</b>
Reparación y mantenimiento	B/.	340,559	261,160
Servicios profesionales		305,462	323,068
Seguros		97,720	88,749
Vigilancia y seguridad		83,172	85,374
Jardinería		49,677	48,395
Aseo y limpieza		37,427	12,765
Recolección de basura		33,348	21,169
Electricidad		28,232	29,184
Otros gastos		12,702	10,299
Comisiones y cargos bancarios		9,680	4,625
Agua		7,467	7,343
Teléfono e internet		4,948	4,929
Alquiler		4,661	9,494
Combustible		3,774	3,994
Letrero y señalización		3,741	9,005
Uniforme de personal		3,545	4,831
Útiles de oficina		2,126	3,055
Legales, notariales		555	387
Impuestos		412	835
Acarreo y transporte		333	387
Comisión por alquiler		-	6,224
Donaciones		-	1,800
	B/.	<u>1,029,541</u>	<u>937,072</u>

**15. Impuestos sobre la renta**

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos. Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial



para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122-B del decreto ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

## **16. Compromisos**

### **Universidad de Panamá – arrendamiento operativo**

Mediante el contrato No 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293,111; arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato, se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque

Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

### **Algunas consideraciones del contrato**

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A junio 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

## **17. Litigios**

### **I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL**

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoría No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 392,513,32 m<sup>2</sup>, segregada de la Finca No. 17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dio origen a las fincas No. 293111, No.309838 y No.444921.

Una vez agotada la investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No. 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicito llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de Cuentas mediante Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que corresponde, es el archivo de la investigación.

La Fiscalía de Cuentas presentó Recurso de Reconsideración No.3/19 de 2 de mayo de 2019 en contra del Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 7 de mayo de 2019 se presenta escrito de notificación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., del Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 9 de mayo de 2019 Morgan & Morgan presenta escrito de oposición al recurso de reconsideración presentado por la Fiscalía de Cuentas.

Actualmente existe un proyecto de resolución que resuelve el recurso de reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO. 2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b,c,d,f,g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la UNIVERSIDAD DE PANAMA Y PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No. 17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMA.

Mediante Resolución de 21 de junio de 2018 emitida por la Sala Tercera de la Corte se revocó la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

El estatus actual del caso es *Archivado*.

III. SUMARIAS EN AVERIGUACIÓN POR LA SUPUESTA COMISIÓN DE DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, EN PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMÁ.

Investigación Penal por el delito contra la administración pública, ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá. Se trata de una investigación iniciada por el supuesto hecho irregular contentivo de los reparos sustentados en el Informe de Auditoría Núm.032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Núm.010-190-2017-DINAG-DESASSS de 17 de febrero de 2017, relacionado con “el Contrato de Arrendamiento Núm.2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, el cual fue celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 329,513,32 M2, segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas Núms.293111, 309838 y 444921” así como el presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

A través de Vista Fiscal No. 24 de 29 de mayo de 2019, la Fiscalía Anticorrupción de Descarga SOLICITA SOBRESEIMIENTO PROVISIONAL.

El día 28 de junio de 2019, en término oportuno, Morgan & Morgan presentó oposición parcial a la Vista Fiscal, en el sentido de que se decrete un SOBRESEIMIENTO DEFINITIVO en vez de Provisional.

Mediante Providencia de 5 de junio de 2019, se corre traslado a las víctimas, mediante edicto del 6 de junio de 2019, desfijado el 13 de junio de 2019.

Actualmente el expediente mantiene un Proyecto en lectura en el despacho de la Juez.

## 18. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

**Riesgo de crédito** – La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

**Riesgo de liquidez** – La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.